

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Berbagai masalah pertanahan muncul di Indonesia. Salah satu yang sering terjadi yaitu konflik dan sengketa tanah antar pihak yang mengaku sebagai pemilik. Persoalan sengketa tanah ini cukup rumit dan tidak bisa diselesaikan secara sederhana. Oleh karena itu, dibutuhkan penanganan aduan dan mekanisme penyelesaian sengketa yang terkoordinasi dengan baik di Badan Pertanahan Nasional.

Untuk menanggulangi masalah lambannya proses pembuatan sertifikat tanah yang selama ini menjadi pokok perhatian pemerintah, pemetintah dengan Kementrian ATR/BPN meluncurkan Program Prioritas Nasional yaitu Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri No 12 tahun 2017 tentang PTSL dan Instruksi Presiden No 2 tahun 2018. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. PTSL ialah metode pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara bersama-sama dan mencakup semua obyek yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Metode PTSL ini juga merupakan inovasi pemerintah

melalui Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat : sandang, pangan, dan papan.

Salah satu manfaat dari program ini yaitu :

1. Masyarakat akan memperoleh kepastian hukum atas tanah miliknya yang sudah disertifikatkan;
2. Masyarakat yang telah mendapat sertifikat dapat menjadikan sertifikat tersebut sebagai modal pendampingan usaha yang berguna bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya;
3. Dapat mewujudkan pembangunan yang rata bagi Indonesia.

Sesuai dengan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk sebesarbesarnya kemakmuran rakyat dan dikuasai oleh negara. Tanah menjadi bagian dari bumi yang memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menuntungkan. Disamping itu bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada pemerintah daerah melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Tempat tinggal berupa tanah dan bangunan adalah kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Oleh karenanya, hampir semua orang akan atau pernah melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah, bangunan atau mengajukan KPR. Setiap

perolehan hak atas tanah dan bangunan, warga Negara diwajibkan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam UU No. 21 Tahun 1997 dan telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000, BPHTB merupakan pajak yang dipungut berdasarkan sistem *Self Assessment*, ialah wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya. Petugas pajak hanya berfungsi untuk melakukan pelayanan dengan pemeriksaan agar wajib pajak melakukan kewajiban pajaknya secara benar.

Bahwa dengan adanya Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah khususnya ketentuan Pasal 2 ayat (2) Huruf K bahwa BPHTB merupakan jenis Pajak Daerah Kabupaten/Kota. Dari dasar-dasar di atas dengan persetujuan bersama DPRD Kota Surabaya Walikota Surabaya memutuskan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 11 Tahun 2010.

Objek pajak BPHTB adalah perbuatan atas peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh badan atau orang pribadi dan Jenis perolehan hak yang dikenakan BPHTB terdapat pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 11 Tahun 2010 pasal 3 ayat 2.

Untuk PTSL merupakan perolehan pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak, pajak yang dikenakan pada orang pribadi atau badan hanya BPHTB yang besarnya dihitung berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak pada PBB (NJOP PBB) karena Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah (BPKPD) belum menetapkan nilai pasar untuk tiap wilayah.

Dalam pengenaaan dan perhitungan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah (BPKPD) tentunya masyarakat masih banyak yang belum mengetahui apa saja persyaratan pengajuan BPHTB secara online, bagaimana mekanisme perhitungan sehingga wajib pajak merasa keberatan dengan jumlah yang harus dibayarkan, dan apa saja hambatannya. Oleh karena itu, petugas yang berwenang dalam pelaksanaan BPHTB ini harus meningkatkan kinerjanya. sehingga mampu mengatasi permasalahan yang timbul. Apabila permasalahan tersebut dapat diatasi akan meningkatkan penerimaan daerah. Banyaknya tugas yang dilakukan oleh BPKPD Kota Surabaya dalam mengelola BPHTB ini tentunya bukan perkara yang mudah, oleh karena itu untuk mengetahui gambaran lebih jelas mengenai permasalahan tersebut maka penulis bermaksud untuk membuat sebuah tulisan dari hasil penelitian dalam bentuk Tugas Akhir dengan judul **“MEKANISME PENGENAAN DAN PERHITUNGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA SURABAYA”**.

## **1.2. Tujuan Studi Lapang**

Penelitian ini dilaksanakan untuk memberikan manfaat yang fungsional dan sesuai dengan tujuan yang diharapkan. Untuk mengetahui mekanisme pengenaaan dan perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada pendapatan asli daerah kota Surabaya.

### **1.3. Manfaat Studi Lapangan**

Selain terdapat tujuan studi lapang, didalam laporan ini juga terdapat manfaat yang bisa diberikan untuk beberapa pihak yang terkait. Pertama, bagi Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah (BPKPD) Kota Surabaya dari hasil penelitian ini, diharapkan dapat dijadikan sebagai sarana untuk memepererat hubungan yang positif antara Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah (BPKPD) Kota Surabaya dengan lembaga pendidikan khususnya Program Studi Diploma Tiga Manajemen Perpajakan, dan mahasiswa di tuntut terhadap instansi Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah (BPKPD) Kota Surabaya baik berupa saran maupun kritikan yang bersifat membangun menjadi sumber masukan untuk meningkatkan kinerja di lingkungan instansi Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah (BPKPD) Kota Surabaya Kedua, bagi penulis yaitu untuk mengaplikasikan disiplin ilmu yang timbul selama melaksanakan Prakti Studi Lapangan, untuk menerapkan teori-teori yang diperoleh selama duduk di bangku kuliah, serta menguji dan mengukur kemampuan yang dimiliki oleh mahasiswa dalam menghadapi situasi dunia kerja yang sebernarnya, menjadikan mahasiswa beraktifitas dan melakukan pekerjaan secara efisien dan efektif melalui Praktik Studi Lapangan. Ketiga bagi pembaca yaitu sebagai bahan referensi pembelajaran dan wawasanpara pembaca atau penelitian selanjutnya yang ada kaitannya mengenai mekanisme pengenaan dan penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Surabaya.

#### **1.4. Ruang Lingkup Studi Lapang**

Penulis melakukan pembatasan mengenai permasalahan yang mencakup pada sistem perpajakan yaitu pada sektor BPHTB, hal ini bertujuan agar arah pembahasan ini tidak terlalu luas, maka penulis hanya membahas tentang mekanisme pengenaan dan penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan pada jenis perolehan pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak di Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah (BPKPD) Kota Surabaya.

#### **1.5. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utamanya adalah mendapatkan data yang akurat. Dalam memperoleh data tersebut maka penulis menggunakan beberapa metode pengumpulan data sebagai berikut :

1. Observasi, Penulis akan melakukan pengamatan langsung pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah (BPKPD) Kota Surabaya;
2. Wawancara, merupakan cara pengumpulan data melalui tanya jawab langsung pada seorang informan (pemberi informasi). Dalam metode ini, data diperoleh dan dikumpulkan dengan melakukan tanya jawab langsung dengan pegawai Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah (BPKPD) Kota Surabaya yang menangani BPHTB di Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah (BPKPD) Kota Surabaya;

3. Dokumentasi, pengolahan data dengan cara meminta data dari laporan dan catatan milik Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah (BPKPD) Kota Surabaya yang berhubungan dengan mekanisme pengenaan dan perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

